



Akt nr:

0128-P05/1221

AU\$0128-P05/1221

5-05

2006-01-09

Diarienum: 2004/136

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2006-02-24

Dnr.....

Kf § 81

Detaljplanuppdrag för del av Björkstranden, Björkstranden 4-15 m fl

BJÖRKSTRANDEN

Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden beslöt 2005-10-18 § 141, att sända ett av plan- och exploateringsenheten i september 2005 upprättad detaljplan, på remiss och samråd enligt PBL 5:23.

Detaljplanen har varit utställd under perioden 2005-10-19 - 11-10.

Inkomna synpunkter föranleder ingen förändring av planförslaget.

Beredande organs förslag

Se kommunstyrelsens protokoll § 127/2005

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar anta en av plan- och exploateringsenheten i november upprättad detaljplan för del av kv Björkstranden, Björkstranden 4-15 m fl.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 2006-02-02

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Salems kommun

Ellen Olson

2006-01-18

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
2006-01-12
4022-06-2006

4022-05-61428/11 a
LIN

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 17.1.2006

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Ingemar Norvell
Bm Larsson

W. Holm

0128-P05/1221

Sign

[Signature]

Beslutsexpediering

2006-01-09 BoM, Laga kraft

A1

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2006-02-24

Dnr.....

LAGA KRAFT

DETALJPLAN FÖR
Del av kv Björkstranden, Björkstranden 4-15 m fl
vid Rönningevägen, Salem



Salems kommun
Stockholms län

PLANBESKRIVNING

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Upprättad i november 2005, dnr 2004/136

81-60



Detaljplan för
Del av kv Björkstranden,
fastigheterna Björkstranden 4-15 m fl
Upprättad i november 2005

Plan nr 81-60, dnr 2004/136

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning (på plankartan) och fastighetsförteckning samt miljöbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bevara den befintliga bebyggelsen på sina tomter och motverka en förtätning av kvarteret. Samtidigt föreslås en 10-12 meter bred zon utmed strandområdet läggas ut med s k prickmark för att inte omöjliggöra en eventuell framtida strandpromenad.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med 3 och 4 kapitlen i miljöbalken om hushållning med mark och vatten. Femte kapitlet i miljöbalken gäller miljökvalitetsnormer se nedan under avsnittet om störningar under gator och trafik.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan 150 och 600 m nordväst om Rönninge centrum och gränsar i norr mot Rönningevägen och i söder mot sjön Flaten.

I nordväst gränsar området mot fastigheterna Björkstranden 1, 2 och 3.

Area

Planområdet är ca 4,52 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Salems kommun från 1990 gäller fortfarande, men en ny översiktsplan är under framtagande.

I områdesplan för östra Rönninge antagen av kommunfullmäktige i mars 1986 anges framtida markanvändning för området Björkstranden som ett område för friliggande småhus – kulturkvarter.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för större delen av planområdet är en stadsplan för östra delen av Rönninge municipalsamhälle, plan nr 80-01, fastställd 1947-03-07. Den anger mark för öppet byggnadssätt, dvs kvartersmark för friliggande hus (villor) i högst två våningar.

För nordvästra delen av området gäller en detaljplan, ändring av stadsplan för kv Granen samt del av Björken i Rönninge, plan nr 81-14, fastställd 1967-10-03. Den anger bostadsändamål, fristående hus i högst två våningar.

Området gränsar till en annan detaljplan, ändring av stadsplan för Vägen Rönninge station – Lilldal i Rönninge, plan nr 81-06, fastställd 1959-10-09.

Området gränsar i sydöstra delen till detaljplan för del av Rönninge centrum, plan nr 81-51, som vann laga kraft 1998-03-05.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt med den gällande detaljplanen från 1947.

Bostadsprogram

Detta projekt är inte medtagit i bostadsprogrammet eftersom det inte ger några ytterligare bostäder.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen godkände 2005-02-28, § 19, ett av plan- och exploateringsenheten i september 2004 upprättat och i januari 2005 reviderat program till detaljplan för del av kvarteret Björkstranden, Björkstranden 4-15 m fl, samt uppdrog åt bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för området. I detaljplanen för området ska en planbestämmelse med en 10-20 meter bred zon, så kallad prickad mark, införas som innebär förbud mot bebyggelse utefter sjön Flatens strand för

att inte omöjliggöra en eventuell framtida strandpromenad. Planens genomförande ska vara tio år.

Samråd och remiss m.m.

Bygg- och miljönämnden beslöt 2005-05-10 § 78, att sända ett av plan- och exploateringsenheten i april 2005 upprättad detaljplan, på remiss och samråd enligt PBL 5:20. Planförslaget har varit ute på remiss och samråd under tiden 2005-05-24 – 08-30. Inkomna synpunkter har redovisats i en särskild samrådsredogörelse.

Utställning har pågått under tiden 2005-10-19 – 11-10.

Miljökonsekvensbeskrivning

Inom planområdet föreslås i princip ingen ny bebyggelse tillkomma varför en miljökonsekvensbeskrivning inte är relevant att tas fram.

Rönningevägen är inte klassad som primär transportled för farligt gods enligt uppgift från Länsstyrelsen. Därför har heller ingen riskbedömning gjorts med hänsyn till detta.

Denna planbeskrivning innehåller endast en bedömning som gäller trafikbullerfrågan.

Kommunala beslut i övrigt

Några sådana finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs av kuperad terräng. Berget, är synlig i dagen på flera ställen och stupar brant ned i sjön Flaten. I övrigt består området av trädgårdstomter.

- *Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden*

Marken består i huvudsak av fast mark, berg i dagen eller på ringa djup.

- *Radon*

Området är inte utpekat som något riskområde för radon.

- *Fornlämningar*

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

- *Bostäder*

De befintliga villorna utnyttjas för bostäder. Sammanlagt är det 10 bostäder i kvarteret. Talliden är en konferensanläggning.

- *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Planförslaget innehåller inte något tillskott av nya arbetsplatser förutom de som finns i konferensanläggningen Talliden.

- *Service*

Närmaste service ligger i Rönninge centrum med Konsumbutik och ett antal mindre butiker, restaurang, konditori m m

Salems centrum är kommunens centrum som innehåller både offentlig och kommersiell service såsom kommunalhus, vårdcentral, apotek, ICA-butik, Netto-butik, systembolag, frisörer, banker, post, butiker m m.

- *Byggnadskultur och gestaltning*

Inom kvarteret finns 6 stycken kulturhistoriskt värdefulla byggnader, enligt den bebyggelseinventering som utfördes 1972. Två byggnader, nr 48 och 49 är klassade som gula (2), dvs. kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Två byggnader, nr 50 och 58 är klassade som gröna (3) dvs. kulturhistoriskt intressant eller ur miljösynpunkt viktig bebyggelse. Två byggnader slutligen nr 47 och nr 19 har fått beteckningen blåa (-), dvs. inventerade men ej klassad bebyggelse. Den högsta klassningen är röd (1) sedan följer gul (2) och grön (3) samt blå som är oklassad.

Byggnad nr 19 ligger på fastigheten Björkstranden 9, Grandalen

Byggnad nr 47 ligger på fastigheten Björkstranden 7,

Byggnad nr 48 ligger på fastigheten Björkstranden 10, Bergtomt

Byggnad nr 49 ligger på fastigheten Björkstranden 12 och 13, Solhöjden

Byggnad nr 50 ligger på fastigheten Björkstranden 14, Talliden

Byggnad nr 58 ligger på fastigheten Björkstranden 8, Soltorp

Skyddsrum

Salems kommun är ingen skyddsrumsort. Skyddsrum behöver därför inte byggas.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor finns på de egna tomterna.

Naturmiljö

Naturmiljön tillsammans med befintlig bebyggelse vittnar om Rönninges kulturhistoria.

Gator och trafik

- *Gatunät*

Rönningevägen passerar området. Rönningevägen är en huvudgata.

- *Trafik*

3200 fordon per dygn passerade på Rönningevägen 2001.

- *Gång- och cykel- och mopedtrafik*

Idag sker gångtrafiken på befintlig gångbana. Planer finns på att anlägga en gång- och cykelväg utmed Rönningevägens norra sida. Den är tänkt att sedan byta sida vid Källbäcksvägen.

- *Kollektivtrafik*

Busslinje 725 passerar på Rönningevägen mellan Rönninge centrum och Nytorpsområdet.

- *Parkering*

Parkering sker på de egna tomterna.

- *Utfarter*

Utfarter sker idag från tomterna direkt ut på Rönningevägen.

Störningar

En beräkning av vägtrafikbuller gjordes 2001 av Tage Tillander på dåvarande Scandiaconsult för kv Rönningen, som är beläget mitt för fastigheten Björkstranden 14 (Talliden). Detta byggprojekt som SMÅA är byggherre för är under uppförande. Det ska innehålla 30 lägenheter uppdelade på tre punkthus m m.

Det projektet innehöll från början terrasshus som låg i linje med gatans nivå.

Denna bullerutredning, som baserades på en trafikmängd på 2300 fordon/dygn gav följande värden, utan skärmning 59 dB(A) ekvivalentnivå och maxnivå 75 db(A), med skärmning 53 respektive 68 dB(A). Beräkningarna var gjorda på ett avstånd av 15 meter från Rönningevägen och med en väglutning på 7%.

I riktlinjerna för vägtrafikbuller enligt riksdagsbeslut 1996/97:53 att avsteg får göras upp till ekvivalentnivån 65 dB(A) under förutsättning att hälften av boningsrummen orienteras mot en tyst sida, med högst 55 dB(A). Med detta betraktelsesätt bör vägtrafikbullret inte utgöra något problem för den befintliga bebyggelsen i kv Björkstranden när det gäller ekvivalentnivåer.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp*

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området.

Värme• *Uppvärmning*

Uppvärmning bör ske med vattenburna system.

• *El*

El är utbyggt i området.

• *Avfall*

Avfall tas om hand enskilt.

Administrativa frågor

Frågan om huvudmannaskap för allmän plats är inte aktuell eftersom allmän plats inte förekommer i denna detaljplan.

Frågor kring planens genomförande behandlas i genomförandebeskrivningen som är skriven på plankartan.

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna är att de nuvarande fastigheterna inte får delas (avstyckas/klyvas) i framtiden, utan istället bevaras. Någon förtätning och nybyggnader av villor kommer inte att ske. Möjligtvis kan befintliga villor byggas till eller något/några uthus/garage tillkomma.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet bedrivs i en projektgrupp bestående av följande tjänstemän.

Börje Larsson, exploateringschef,

Åke Börje Larsson, gatuchef,

Mirsad Bektesevic, utredningsingenjör gata-va

Roland Gustafsson, utredningsingenjör gata-va

Conny Olsson, kommunarkitekt



Conny Olsson

Kommunarkitekt